

► Απόφαση-σταθμός

Το ΣτΕ σκανάρει τους λογαριασμούς στις μεταβιβάσεις ακινήτων

ΕΑΝ ΑΠΟ ΤΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΥΨΗΛΟΤΕΡΟ ΤΙΜΗΜΑ ΣΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟ ΑΝΑΓΡΑΦΟΜΕΝΟ, Ο ΦΟΡΟΣ ΕΠΑΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ ΚΑΙ ΕΠΙΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΠΡΟΣΤΙΜΑ

■ ΑΠΟ ΤΟΝ ΔΗΜΗΤΗΡΗ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟ

Από κόσκινο περγάει η εφορία τους τραπεζικούς λογαριασμούς στις μεταβιβάσεις ακινήτων και, εφόσον αποδειχθεί ότι το πραγματικό τίμημα είναι υψηλότερο από το αναγραφόμενο, επανυπολογίζει τον φόρο μεταβίβασης και επιβάλλει πρόστιμα.

Χαρακτηριστικά είναι η απόφαση του Συμβουλίου της Ειρηκλείας που απέρριψε την αίτηση αναιρέσεως ετερόρρυθμης εταιρείας κατά της ΑΑΔΕ. Στον πυρήνα της υπόθεσης βρίσκεται μια μεταβίβαση ακινήτου του 2008: στο συμβόλαιο δηλώθηκε τίμημα ταυτισμένο με την αντικειμενική αξία, όμως ο φορολογικός έλεγχος, ακολουθώντας τις τραπεζικές κινήσεις, διαπίστωσε ότι στην πραγματικότητα καταβλήθηκε υψηλότερο ποσό. Η εταιρεία δήλωσε στο συμβόλαιο 383.815,99 ευρώ, αλλά από τις κινήσεις προέκυψε συνολικό τίμημα 650.000 ευρώ (επιπλέον 266.184,01 ευρώ). Η ΔΟΥ επέβαλε πρόστιμο για ανακριβή αναγραφή τιμήματος, η ΑΕΔ απέρριψε σιωπηρά την ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας και το Διοικητικό Εφετείο τελικά εφάρμοσε το ευμενέστερο μεταγενέστερο καθεστώς, περιορίζοντας το πρόστιμο στο 25% της αποκρυβείας αξίας. Η απόφαση κοινοποιήθηκε με σαφήνεια ότι, στις αγοραπωλησίες ακινήτων, η φορολογική αλήθεια υπερισχύει της τυπικής αναγραφής στο συμβόλαιο: αν το τραπεζικό έννομο μαρτυρά υψηλότερο τίμημα, αυτό γίνεται δεκτό ως πραγματικό.

Το ιστορικό

Η εταιρεία προσέφυγε στη συνέχεια στο Διοικητικό Δικαστήριο, υποστηρίζοντας ότι το συμβολαιογραφικό έγγραφο, στο οποίο αναγράφεται τίμημα ίσο με την αντικειμενική αξία, θα έπρεπε να δεσμεύει τη Διοίκηση. Το ΣτΕ, όμως, δεν συμμεριζόταν την άποψη αυτή. Το Ανώτατο Δικαστήριο υπενθύμισε ότι η Φορολογική Διοίκηση δεν δεσμεύεται απόλυτα από το ποσό που αναγράφεται στο συμβόλαιο, όταν από αντι-



Η απόφαση του ΣτΕ ακυρώσε εταιρεία που μεταβίβαζε ακίνητο του 2008 δηλώνοντας στο συμβόλαιο τίμημα στο ύψος της αντικειμενικής αξίας. Ο τραπεζικός έλεγχος διαπίστωσε ότι στην πραγματικότητα το ποσό που καταβλήθηκε ήταν μεγαλύτερο.

Το συμβόλαιο θεωρείται φορολογικό στοιχείο, αλλά μπορεί να κριθεί ανακριβές εφόσον υπάρχουν έμμεσες αποδείξεις

κειμενικά στοιχεία και κυρίως από τα τραπεζικά δεδομένα προκύπτει διαφορετική, υψηλότερη πραγματικότητα. Με άλλα λόγια, το συμβόλαιο αποτελεί μεν φορολογικό στοιχείο, αλλά δεν παρέχει «άσυλο» στην ανακρίβεια.

Η υπόθεση έχει ιδιαίτερα αξία, γιατί αγγίζει ένα σύνθετο φαινόμενο στην ελληνική αγορά: την πρακτική να δηλώνεται στο συμβόλαιο το ποσό της αντικειμενικής αξίας, ανεξαρτήτως του πραγματικού τιμήματος που συμφωνείται μεταξύ των μερών. Το ΣτΕ υπενθυμίζει ότι η ουσία της συναλλαγής είναι αυτή που μετρά. Αν ο τραπεζικός λογαριασμός του πωλητή δείχνει εισροές που υπερβαίνουν το ποσό

του συμβολαίου ή αν υπάρχουν άλλες συγκλίνουσες ενδείξεις, τότε το πραγματικό τίμημα δεν μπορεί να κρυφτεί πίσω από τα αναγραφόμενα στο συμβόλαιο.

Η εφαρμογή της πιόστερης κύρωσης

Στο επίπεδο των κυρώσεων, το Διοικητικό Εφετείο είχε ήδη κάνει ένα σημαντικό βήμα: εφάρμοσε την αρχή της **πιόστερης κύρωσης** (lex mitior), όπως πλέον προβλέπεται στο μεταγενέστερο καθεστώς για παραβάσεις μη εδόσης ή ανακριβούς έκδοσης φορολογικών στοιχείων. Έτσι, το αρχικό, υψηλό πρόστιμο περιορίστηκε στο 25% της αποκρυβείας αξίας – ένα ποσοστό

που ο νομοθέτης όρισε ως ευμενέστερο για εκκρεμείς παλιές υποθέσεις. Η εταιρεία, επιδιώκοντας μεγαλύτερη ελάφρυνση, προσέφυγε στο ΣτΕ. Το Δικαστήριο, ωστόσο, επικύρωσε την απόφαση του Εφετείου: η πιόστερη κύρωση εφαρμόζεται, αλλά εντός των ορίων που ορίζει ο νόμος. Με άλλα λόγια, το Εφετείο εφάρμοσε ορθά τις μεταβλητικές ρυθμίσεις του ν. 4337/2015 και το ποσοστό 25% λειτουργεί ως το (ευμενέστερο) ανώτατο όριο για την υπό κρίση παράβαση.

Η σημασία της απόφασης

Η σημασία της απόφασης 848/2025 είναι ουσιαστική. Αρχικά εδραιώνει ξανά τη νο-

μολογική γραμμή που βλέπει την τραπεζική κίνηση ως αποτύπωση της οικονομικής πραγματικότητας. Σε μια εποχή όπου σχεδόν κάθε σοβαρή συναλλαγή περνά μέσα από τον τραπεζικό λογαριασμό, το «έννομο» της πληρωμής λειτουργεί ως τεκμήριο που δύσκολα ανατρέπεται χωρίς πειστική αντιπαραβολή. Δευτερευόντως δίνει σαφήνεια στο ζήτημα των κυρώσεων για παλιές παραβάσεις: το 25% της αποκρυβείας αξίας είναι η νέα γραμμή άμυνας του νομοθέτη, ένα αιεθόρο σημείο αναφοράς για τις εκκρεμείς υποθέσεις της εποχής του ΚΒΣ.

Στην πράξη, η απόφαση στέλνει ένα παρόμοιο μήνυμα σε επιχειρήσεις και ιδιώτες να δηλώνουν το πραγματικό τίμημα. Και αυτό διότι η επιλογή για «ευθυγραμμιστεί» κανείς με την αντικειμενική αξία μπορεί να αποδειχθεί ακριβής, οδηγώντας στην επιβολή υψηλών προστίμων. Για τις εταιρείες ειδικά, που ούτως ή άλλως υπόκεινται σε αυξημένο έλεγχο, η συνέπεια μεταξύ συμβολαίων, τραπεζικών ροών και λογιστικών βιβλίων είναι πλέον προεvidente.

Επίσης, η σιωπηρή απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής δεν σημαίνει ότι κλείνει μια υπόθεση. Η ουσία κρίνεται στο Εφετείο, όπου η συζήτηση μετακινείται από το τυπικό στο ουσιαστικό: ποιο ήταν το πραγματικό τίμημα; Υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις; Εφαρμόζεται η πιόστερη κύρωση; Το ΣτΕ, στο τελικό στάδιο, διασφαλίζει την ομοιομορφία και την ασφάλεια δικαίου, χωρίς να αναστρέφει τη σταθμισμένη κρίση του Εφετείου: όταν αυτή στηρίζεται σε σαφές νομικό και αποδεικτικό υπόβαθρο.

Η ΑΑΔΕ οφείλει να φορολογεί την πραγματικότητα. Αν το τίμημα είναι υψηλότερο από το συμβόλαιο, αυτό θα αναζητηθεί και θα τεκμηριωθεί. Πλέον όλα τα σύγχρονα εργαλεία, όπως είναι η τεχνολογία, οι τραπεζικές ροές, οι ψηφιακές δηλώσεις, οι διασταυρώσεις, καθιστούν την απόκρυψη ολοένα δυσκολότερη και τον έλεγχο πιο αποτελεσματικό.

Σημεία SOS

1 Το συμβόλαιο δεν δεσμεύει απόλυτα τη Φορολογική Διοίκηση: Αν τα τραπεζικά δεδομένα δείχνουν υψηλότερη καταβολή, γίνονται δεκτά ως απόδειξη του πραγματικού τιμήματος. Δεν απαιτείται κάποιο άλλο στοιχείο για να αμφισβητηθεί το ποσό του συμβολαίου.

2 Έλεγχος με έμμεσες τεχνικές και τραπεζικά στοιχεία: Ο Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας (ν.

4174/2013) επιτρέπει έμμεσες τεχνικές ελέγχου· σχετικές οδηγίες έχουν εκδοθεί για την αξιοποίηση τραπεζικών κινήσεων. Οι έμμεσες τεχνικές ελέγχου είναι εργαλεία της ΑΑΔΕ για να υπολογίσει το πραγματικό εισόδημα/έξοδα όταν τα βιβλία ή τα δηλωθέντα στοιχεία δεν αρκούν ή κριθούν ανακριβή.

3 Συνέπειες όταν το πραγματικό τίμημα είναι μεγαλύτερο: Αναπροσαρμογή φόρου (ΦΜΑ) με βάση

το πραγματικό τίμημα, όπως προκύπτει στον έλεγχο.

4 Διοικητικές κυρώσεις για ανακριβές στοιχείο/παράβαση: Παλαιές χρήσεις ΚΒΣ (όπως στην υπόθεση) εφαρμόζονται η πιόστερη κύρωση του άρθρου 7, ν. 4337/2015, πρόστιμο 25% της αποκρυβείας αξίας. Για μεταγενέστερες χρήσεις ισχύουν τα πρόστιμα του ΚΦΔ (ν. 4174/2013), ανάλογα με το είδος της παράβασης.